



DORADZTWO  
PODATKOWE

**Tax Alert Nr 202/09.10.2020 r.**



## Zmiany podatkowe dla spółek nieruchomościowych od 2021 r. – projekt przepisów

Od 2021 r. planowane jest wprowadzenie poniższych zmian do ustaw o podatkach dochodowych. Projekt ustawy został skierowany do Sejmu.

Lp.	Zagadnienie	Planowane zmiany
1.	<b>Opodatkowanie CIT spółek komandytowych i niektórych spółek jawnych</b>	<p>Spółki komandytowe mają być podatnikami CIT. Zmiana wprowadzi dwukrotne opodatkowanie dochodów spółek komandytowych: CIT na poziomie spółki, a następnie CIT lub PIT na poziomie wspólników w momencie dystrybucji zysków, z możliwością proporcjonalnego odliczenia podatku przez komplementariusza oraz pewnych zwolnień dla komandytariuszy (do 60.000 zł).</p> <p>Podatnikami CIT zostaną również spółki jawne, których wspólnikami nie są wyłącznie osoby fizyczne oraz które nie zgłoszą określonych informacji o wspólnikach do właściwego urzędu skarbowego.</p>
2.	<b>Wprowadzenie definicji spółki nieruchomościowej</b>	<p>Spółką nieruchomościową będzie podmiot, inny niż osoba fizyczna, obowiązany na podstawie odrębnych przepisów do sporządzania bilansu, w którym:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. na pierwszy dzień roku podatkowego co najmniej 50% wartości rynkowej aktywów stanowiła <u>wartość rynkowa nieruchomości</u> położonych na terytorium Polski lub praw do takich nieruchomości – w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność;</li><li>b. na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów stanowiła <u>wartość bilansowa nieruchomości</u> położonych na terytorium Polski lub praw do takich nieruchomości – w przypadku podmiotów innych niż określone w lit. a.</li></ul>
3.	<b>Spółka nieruchomościowa ma być płatnikiem podatku dochodu od zbycia swoich udziałów</b>	<p>Na spółkę nieruchomościową przeniesiony zostanie obowiązek rozliczenia CIT lub PIT od dochodu uzyskiwanego przez jej wspólników ze zbycia udziałów. Obowiązek powstanie jeżeli co najmniej jedną ze stron transakcji jest podmiot niemający siedziby w Polsce.</p> <p>Nowy obowiązek nie został precyzyjnie uregulowany w projekcie ustawy i wiele kwestii praktycznych może budzić wątpliwości.</p>
4.	<b>Przekazywanie informacji o udziałowcach</b>	<p>Spółki nieruchomościowe oraz ich wspólnicy będą zobowiązani do przekazywania informacji o swoich bezpośrednich i pośrednich udziałowcach. Przepis nie zawiera minimalnego poziomu udziałów od którego (pośredni) udziałowiec powinien być raportowany.</p>

Lp.	Zagadnienie	Planowane zmiany
5.	<b>Obowiązek publikowania informacji o realizowanej strategii podatkowej</b>	Na określonych podatników nałożony ma być obowiązek podawania do publicznej wiadomości informacji o realizowanej strategii podatkowej, obejmujący elementy wskazane w ustawie. Obowiązek sporządzenia i podania do publicznej wiadomości informacji o realizowanej strategii podatkowej będzie ciążył na: a. podatkowych grupach kapitałowych (bez względu na wysokość przychodów); b. podatnikach innych niż podatkowe grupy kapitałowe, których przychody za dany rok przekroczyły równowartość 50 mln euro.
6.	<b>Publikowanie danych z deklaracji CIT spółek nieruchomościowych</b>	Minister Finansów będzie podawał do publicznej wiadomości indywidualne dane podatników z ich zeznania rocznego CIT (m.in. przychody, koszty, dochód, podatek). W obecnym kształcie projektu publikowane będą dane wszystkich spółek nieruchomościowych, niezależnie od wartości aktywów lub obrotu.
7.	<b>Obowiązek ustanowienia przedstawiciela podatkowego</b>	Spółki nieruchomościowe (spółki zagraniczne posiadające nieruchomości w Polsce) niepodlegające opodatkowaniu w UE lub EOG będą zobowiązane do ustanowienia przedstawiciela podatkowego. Obowiązek powstanie nawet jeżeli udziały spółki nie są w danym roku sprzedawane. Nieustanowienie przedstawiciela podatkowego ma podlegać karze do 1.000.000 zł, a w obecnym kształcie projektu ustawy obowiązek ten powstanie już od 1 stycznia 2021 r. (brak przepisów przejściowych).  Przedstawiciel podatkowy wykonuje w imieniu i na rzecz spółki nieruchomościowej obowiązki płatnika i odpowiada solidarnie ze spółką za zobowiązania podatkowe z tego tytułu. Przedstawicielem podatkowym będzie mógł zostać podmiot spełniający kryteria określone w ustawie, m.in. uprawnienie do wykonywania doradztwa podatkowego lub prowadzenia ksiąg rachunkowych.
8.	<b>Przedłużenie obowiązywania zwolnienia z podatku od przychodów z budynków</b>	Jeżeli stan epidemii nie zostanie odwołany w 2020 r., zwolnienie będzie nadal obowiązywało, aż do końca miesiąca w którym stan epidemii zostanie odwołany w Polsce.
9.	<b>Opodatkowanie wydania majątku likwidacyjnego</b>	Podział majątku niepieniężnego likwidowanej spółki pomiędzy wspólników ma być opodatkowany na poziomie spółki, tak jakby doszło do zbycia tego majątku.
10.	<b>Podniesienie limitu pozwalającego zastosować obniżoną stawkę CIT</b>	Limit dla stawki 9% CIT zostanie podniesiony z 1,2 mln euro do 2 mln euro brutto.
11.	<b>Ograniczenia amortyzacji</b>	Podatnicy nie będą mieli prawa do zmiany stawek amortyzacji środków trwałych i WNIP wprowadzonych do ewidencji po 31 grudnia 2020 r. i wykorzystywanych w działalności, z której dochody są zwolnione z CIT – w okresie korzystania z takiego zwolnienia. Środki trwałe wprowadzone do ewidencji po 31 grudnia 2021 będą uznane za używane, jeżeli podatnik udowodni, że przed ich nabyciem były wykorzystywane przez podmiot <u>inny niż podatnik</u> przez odpowiedni okres. Obecnie wystarczy, że będą one używane przez odpowiedni okres, niezależnie czy przez podatnika czy przez inny podmiot.



Lp.	Zagadnienie	Planowane zmiany
12.	<b>Rozszerzenie definicji dochodu ze zbycia udziałów w spółce, której co najmniej 50% aktywów stanowią nieruchomości</b>	Rozszerzeniu ulegnie definicja dochodu ze zbycia udziałów w spółce, której co najmniej 50% aktywów stanowią bezpośrednio lub pośrednio nieruchomości położone w Polsce lub prawa do takich nieruchomości. Obecnie udział nieruchomości w aktywach weryfikuje się na ostatni dzień miesiąca poprzedzający sprzedaż udziałów. Po zmianie weryfikowany będzie udział nieruchomości w ciągu ostatnich 12 miesięcy przed sprzedażą. Przepis ten ma zastosowanie o ile właściwa umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowi inaczej.

\*\*\*\*\*

W przypadku zainteresowania wpływem projektowanych zmian na Państwa działalność, prosimy o kontakt z:

Justyną Bautą-Szostak [Justyna.Bauta-Szostak@mddp.pl](mailto:Justyna.Bauta-Szostak@mddp.pl) tel. + 48 22 502 241 631

Łukaszem Kupieniem [Lukasz.Kupien@mddp.pl](mailto:Lukasz.Kupien@mddp.pl) tel. + 48 22 792 999 105

lub Państwa doradcą ze strony MDDP.

\*\*\*\*\*

MDDP jest jedną z największych polskich firm świadczących kompleksowe usługi doradcze w zakresie podatków, doradztwa prawnego, corporate finance, business consultingu, outsourcingu, doradztwa finansowo-księgowego, audytu oraz profesjonalnych szkoleń i konferencji.

Od 2004 roku stale powiększamy zespół doradców z doświadczeniem zdobytym zarówno w uznanych firmach doradczych jak i największych przedsiębiorstwach na polskim rynku. Wśród naszych Klientów są czołowe koncerny międzynarodowe oraz największe polskie spółki ze wszystkich sektorów gospodarki.

Traktujemy zaufanie jako podstawę udanej współpracy. Wspieramy naszych Klientów w podejmowaniu najistotniejszych decyzji biznesowych. Łączymy międzynarodowe doświadczenie w biznesie ze znajomością przepisów i specyfiką danej branży. Koncentrujemy nasze działania głównie na rynku polskim gwarantując pełne zaangażowanie i indywidualne podejście do współpracy.

*Niniejszy Tax Alert nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. MDDP Michalik Dłuska Dziejdzic i Partnerzy spółka doradztwa podatkowego spółka akcyjna nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie informacji zawartych w komunikacie bez wcześniejszego zasięgnięcia opinii doradców prawnych lub podatkowych.*